

Bad Vilbel – Niederberg

# Exclusive villa with panoramic views – just outside Frankfurt

Property ID: 25008017



RENT PRICE: 8.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 348 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 697 m<sup>2</sup>

Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## At a glance

Property ID	25008017
Living Space	ca. 348 m²
Rooms	7
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	2023
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Rent price	8.500 EUR
Additional costs	1.130 EUR
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 171 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	39.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.05.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

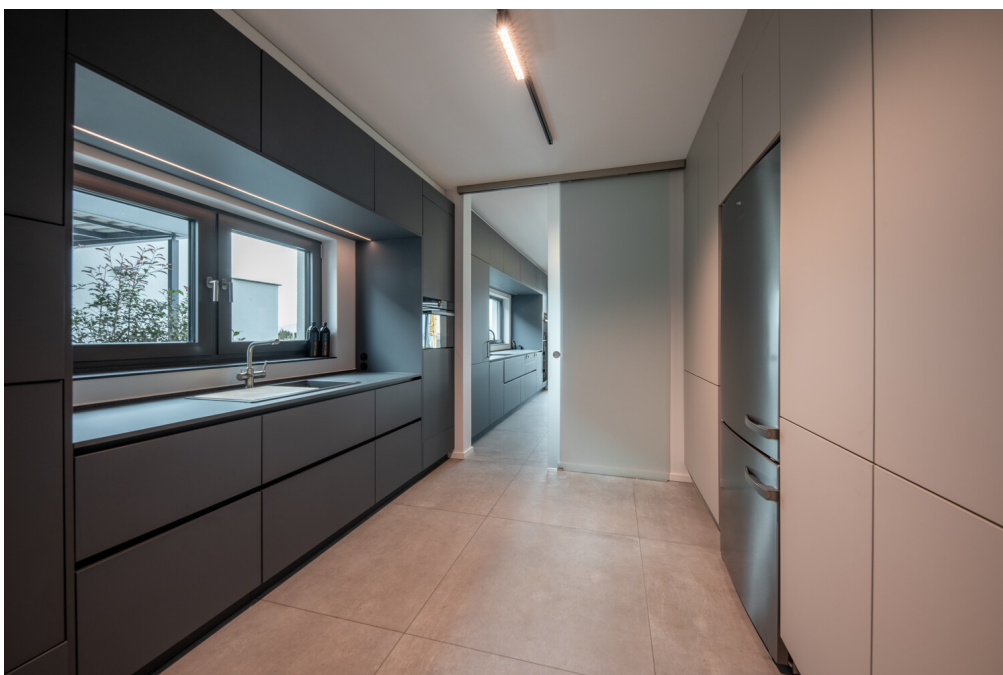
## The property





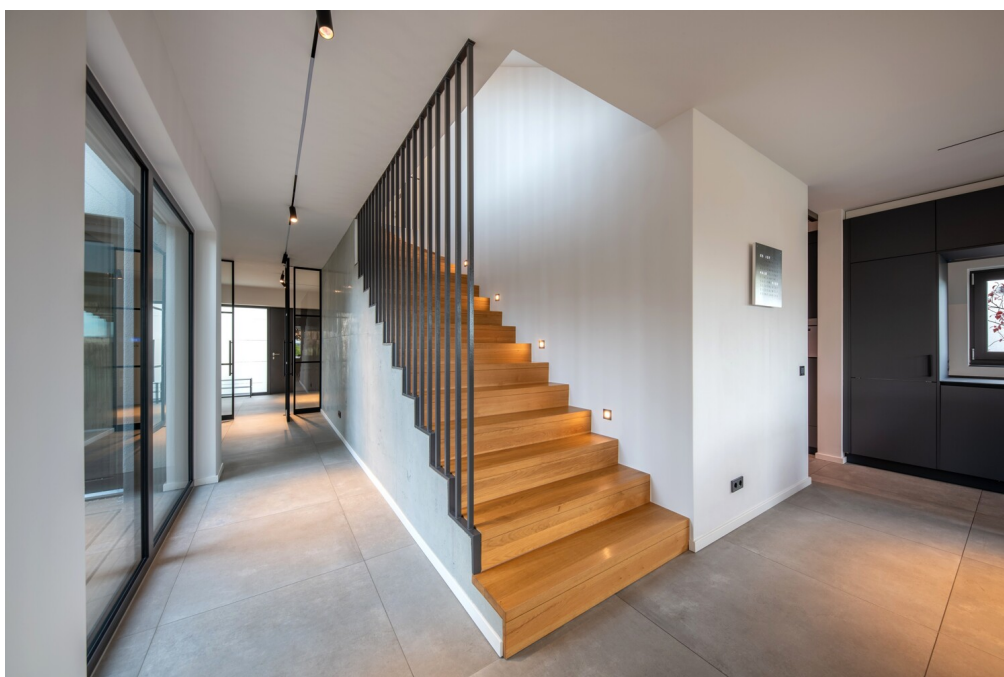
Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## The property



Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## The property





Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## The property





Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## The property



Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## The property





Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

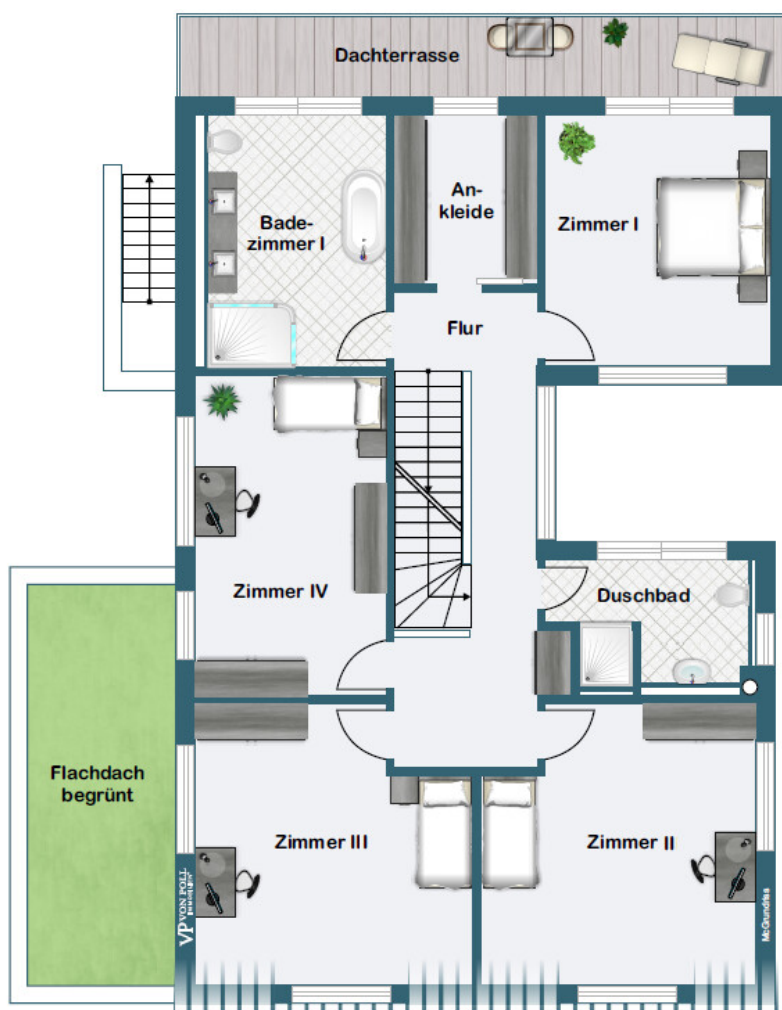
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

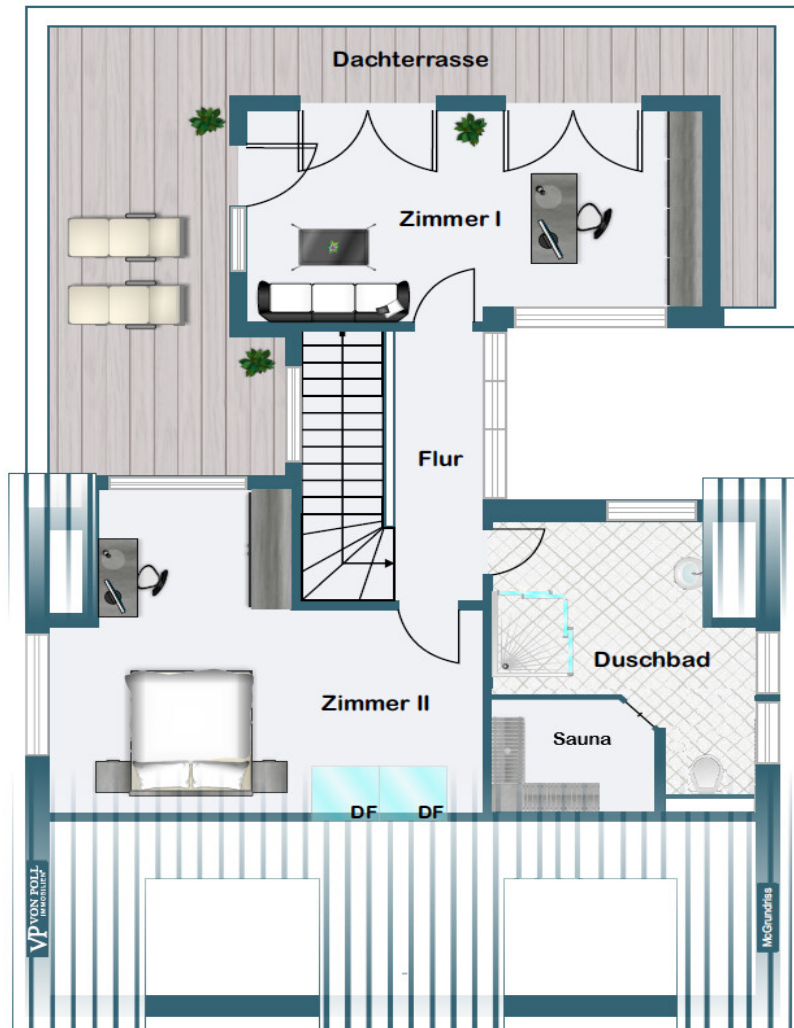
Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

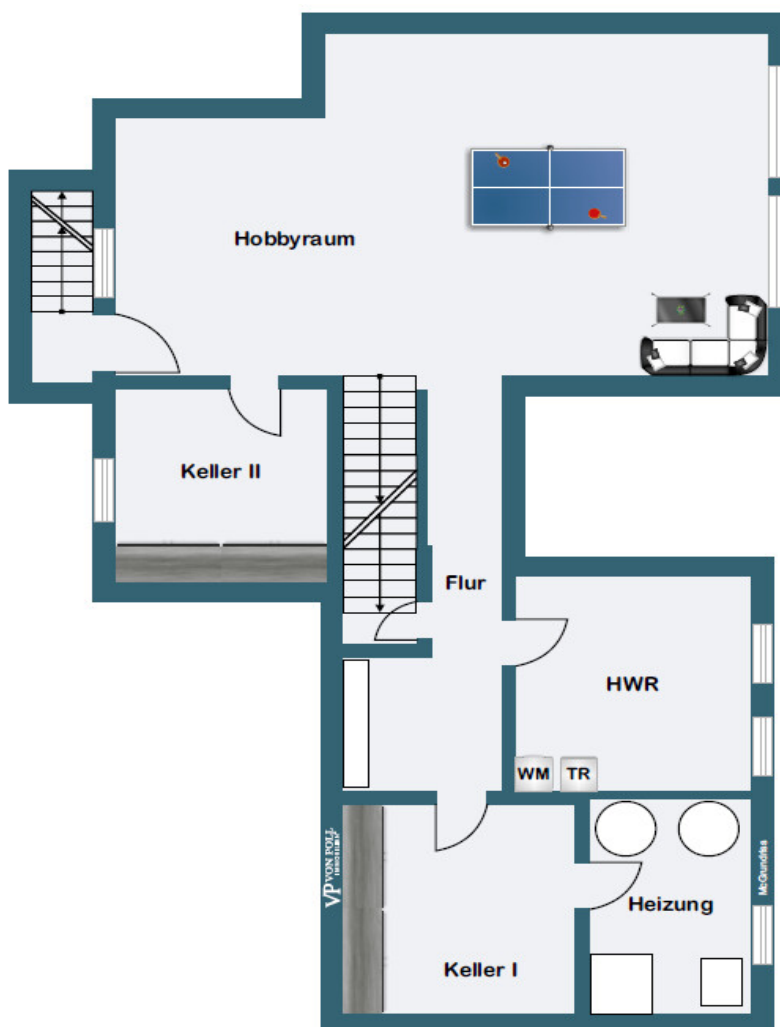
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg**

## A first impression

This spacious detached house is rented partially furnished and offers modern living comfort at a high standard. With approximately 350m<sup>2</sup> of living space, 6 bedrooms, and 3 bathrooms, it is ideally suited for families, international professionals, and executives seeking a high-quality and functional home in a quiet location – with quick access to Frankfurt. The open-plan living and dining area is flooded with natural light and forms the heart of the house. The main kitchen is complemented by a second prep kitchen – perfect for everyday use, entertaining guests, or catering, without disturbing the living area. The architecture features clean lines, floor-to-ceiling windows, and seamless transitions. The outdoor area offers a heated pool with a counter-current system, an outdoor shower, and three terraces, including a covered pergola for year-round use. The sauna, integrated SONOS sound system, custom-made built-in features, and the KNX smart home system for lighting, climate control, shading, and security ensure a high level of comfort in daily life. Natural stone floors on the ground and basement levels, real wood parquet on the upper floors, a heat pump, underfloor heating, a photovoltaic system, and a large battery storage system ensure low energy costs and sustainable living. Four parking spaces are available, two of them in the garage, each with a wallbox. This exceptional house is ideal for large families, expats, and executives who appreciate space, tranquility, and high-quality features.



Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Details of amenities

- Moderne Architektur mit Innenhof und bodentiefen Aluminiumfenstern
- Drei luxuriöse Badezimmer
- Hochwertige Einbauküche + voll ausgestattete Prep-Kitchen
- Einrichtung mit hochwertiger Möblierung und Maßeinbauten
- Natursteinfliesen im EG und Keller, hochwertiges Echtholzparkett im Obergeschoss und Dachgeschoss
- KNX-Smart-Home-System zur Steuerung von Licht, Beschattung, Heizung/Klima und Sicherheit
- Moderne Sauna
- Großer Garten
- Beheizter Außenpool (7 × 3,5 m) mit Gegenstromanlage und Außendusche
- Erdgeschoss-Terrasse mit elektrischer Regenpergola
- Große Terrassen mit Fernblick im Obergeschoss
- Wärmepumpe und Fußbodenheizung auf allen Etagen
- Photovoltaikanlage (14 kWp) mit 24 kW Stromspeicher
- Zwei Außenstellplätze
- Zwei Garagenstellplätze mit je einer Wallbox

Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## All about the location

Der Stadtteil Niederberg gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Bad Vلبels und vereint auf harmonische Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Eingebettet in die sanft ansteigenden Hänge am östlichen Stadtrand, präsentiert sich dieser Teil der Stadt als ruhiges, gepflegtes Wohngebiet mit vorwiegend gehobener Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Die idyllische Waldrandlage verleiht dem Viertel seinen unverwechselbaren Charme: Spazier- und Radwege beginnen quasi vor der Haustür und führen direkt in den weitläufigen Stadtwald. Hier genießen Bewohner Ruhe, frische Luft und einen hohen Erholungswert – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Bad Vilbel selbst ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Freizeitstätten. Die ausgezeichnete Anbindung an die Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main – ob mit dem Auto, dem öffentlichen Nahverkehr oder der S-Bahn – macht Niederberg besonders attraktiv für Berufspendler und Familien, die Wert auf eine ruhige, dennoch zentrale Lage legen.

Dank seiner gepflegten Nachbarschaft, der grünen Umgebung und der repräsentativen Wohnbebauung gilt Niederberg als eine der besten Adressen in Bad Vilbel. Hier verbinden sich Wohnkomfort, Naturverbundenheit und städtische Nähe zu einer Wohnqualität, die ihresgleichen sucht.

Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 39.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25008017 - 61118 Bad Vilbel – Niederberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)